



MAVERICK PROPERTIES INC.

ADDRESS: 180 SEVENTH AVENUE
NEW YORK, NY 10011

LOCATION: ON SEVENTH AVENUE BETWEEN 20TH
STREET & 21ST STREET

MAVERICK PROPERTIES INC.

ニューヨーク州リミテッド・ライアビリティー・カンパニー
<180 7th Avenue Associates, L.L.C.>
マンハッタン・チェルシー地区
賃料統制令下の小規模アパート一棟
(Rent Regulated Apartment Building)

1. 物件概要

- ・所在地: ニューヨーク州ニューヨーク市7番街, 180-182番地
(180-182 7th Avenue, New York, NY 10011)
- ・交通: 最寄りの地下鉄駅より徒歩約2分。
7番街のバス路線の停車駅より約徒歩2分。
- ・構造・規模: 鉄骨(一部木軸)レンガ造り・4階建て
- ・総戸数: 3店舗(1階)、住戸:13戸
- ・建築年: 1942年
- ・特性: 現在、ニューヨーク市には賃料決定方法を基準として
アパートを分類いたしますと、基本は2種類ございます。
第1は通常の需給関係によって変動します賃料市場を
基準に賃貸されています物件、第2は第2次大戦直後
に制定されました賃料統制令に賃料上昇を制限され
ております物件、つまり第1の市場賃料よりも低く抑え
られた状況のまま賃貸されています物件でございます。
当該物件は上記後者にあたります。当地のREIT市場を
含めまして、不動産投資市場にて一般的投資物件に
なっておりまして、特に米国におきましては、不動産
投資物件の価格評価の基準が収益還元方式つまり
投資物件からの収益が基準に決定されます市場では、
このような賃料上昇余地が残された物件は、第1の
市場賃料を基準とした物件よりも将来の価格上昇の
可能性があると考えられます。

MAVERICK PROPERTIES INC.

2. 投資概要

- ・総投資額: \$ 1, 700, 000. 00
- ・募集(販売)出資額: \$ 600, 000. 00
- ・借入額(物件担保ローン): \$ 1, 100, 000. 00

<条件>

- a) 金利: 5. 75%
- b) 借入期間: 5年固定、
- c) 元本返済方法: 30年元利均等方式
- ・投資形態: ニューヨーク州リミテッド・ライアビリティ・カンパニー
(L. L. C. : Limited Liability Company)

- * 現在、日本においても昨今導入されました会社形態で
ございます株式会社の株主同様出資額を限度とした
有限責任かつ、損益はそれぞれの出資者にて税務効果を
享受できる、民法上の任意組合と商法上の匿名組合の
出資者のメリットを組み合わせたような投資形態でござい
ます。但し、同形態の米国のL.L.C.への不動産投資は、
過去の大阪国税庁の投資家グループに対する訴訟によ
る勝訴により、例え米国の不動産投資であっても取り扱
いは飽くまでも出資扱いとなりました。
- ・出資者構成: 日本人投資家: 2名、アメリカ人: 3名(当社を含む。)

- ・投資利回り(出資金に対します税引前分配金率: 投資期間中の
分配金合計+最終持分売却益の合計額):

年率約32.71%

*** 投資日数: 2,587日間**

上記日本人投資家2名の皆様は投資期間中、当初年率7%、
2・3年目: 10%、4・5・6年目: 11. 5%の分配金を約6年間
受け取っていただき、その後物件が100%の稼働にて賃料が
順調に上昇して収入が潤沢になりましたので、銀行から借入れを
増加し、初期投資の出資金相当額を特別分配金にて回収して
いただきました。その後約2年間、出資金に対しまして3. 375%
の分配金を受領していただきまして、最終的には当社を含め
ました2社が組成しました買取ファンドに持分を売却されました。

MAVERICK PROPERTIES INC.

RENT ROLL

180 SEVENTH AVENUE, NEW YORK, NEW YORK 10011

Unit#	SIZE	Rent	Status	Lease Exp.	Sq.Ft.	備考
0A	1 BEDROOM	\$ 3,048.31	FREE	07/01/08		市場賃料
1A	STUDIO	\$ 1,172.77	RS	08/01/08		
1B	1 BEDROOM	\$ 2,142.34	FREE	05/01/08		市場賃料
1C	1BEDROOM	\$ 2,250.55	FREE	05/01/08		市場賃料
1D	1 BEDROOM	\$ 2,100.00	FREE	07/01/08		市場賃料
2B	1 BEDROOM	\$ 2,249.45	FREE	08/01/08		市場賃料
2C	STUDIO	\$ 923.93	RS	04/01/08		
2D	STUDIO	\$ 701.73	RS	02/01/08		
3A	1 BEDROOM	\$ 795.89	RS	01/01/08		
3B	1 BEDROOM	\$ 2,600.00	FREE	05/31/08		市場賃料
3D	1 BEDROOM	\$ 168.00	RC	NONE		
S1	STORE	\$ 3,450.00				ジュース・バー
S2	STORE	\$ 3,400.00				床屋
S3	STORE	\$ 2,750.00				靴修理
S4	STORE	\$ 850.00				倉庫
2A	1 BEDROOM	\$2,000.00	FREE	02/28/09		市場賃料
3C	1 BEDROOM	\$2,650.00	FREE	02/28/09		市場賃料

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件正面

MAVERICK PROPERTIES INC.



物件全景(1階3店舖)

MAVERICK PROPERTIES INC.



写真右側が7番街と21丁目通り角



位置図

ミッドタウン地区

タイムズ・スクエア

オフィス再開発地区

ペンステーション駅

マジソン・スクエア・ガーデン

チェルシー地区

当該物件

180 7th Ave. ニューヨーク, NY 10011, USA

マジソン・スクエア

Image © 2008 Sanborn

ストリーミング 100%

上

Copyright © 2006 MAVERICK PROPERTIES INC. All rights reserved.

MAVERICK PROPERTIES INC.



衛星写真(立体方向)

MAVERICK PROPERTIES INC.



衛星写真(立体方向)